

公司代码：600266

公司简称：城建发展

北京城建投资发展股份有限公司
2020 年年度报告摘要

一 重要提示

- 1 本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定媒体上仔细阅读年度报告全文。
- 2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 3 公司全体董事出席董事会会议。
- 4 大华会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。
- 5 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

本公司拟以总股数 2,256,537,600 股扣除回购股份 101,843,405 股，共计 2,154,694,195 股为基数，每 10 股派发现金股利 1.00 元（含税），预计支付红利 215,469,419.50 元。此分配预案尚需提请股东大会批准。

二 公司基本情况

1 公司简介

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	城建发展	600266	北京城建

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	张财广	李威
办公地址	北京市朝阳区北土城西路11号城建开发大厦	北京市朝阳区北土城西路11号城建开发大厦
电话	(010) 82275598	(010) 82275665
电子信箱	zhangcaiguang@bucid.com	liweib@bucid.com

2 报告期公司主要业务简介

公司目前形成了房地产开发、对外股权投资和商业地产经营三大板块全面协调发展的良好局面。其中房地产开发为主业，主要开发类型涵盖住宅、公寓、别墅、商业、酒店、写字楼、文旅等多种业态，开发区域遍及北京、天津、重庆、成都、南京、青岛、三亚等重点区域。逐步形成了以龙樾为代表的高端楼盘、以国誉府为代表的中高端楼盘和以畅悦居为代表的系列品牌。对外股权投资呈现出流动性强、资产处置灵活的特点。以云蒙山和黄山为代表的文旅地产布局初步形成，云蒙山景区实现正常对外开放，品牌影响力持续提升。商业地产经营规模、经营能力持续提高，商业地产战略不断落地。

3 公司主要会计数据和财务指标

3.1 近 3 年的主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	2020年	2019年	本年比上年 增减(%)	2018年
总资产	131,364,043,980.10	122,518,954,039.20	7.22	109,949,946,184.15
营业收入	13,890,861,806.80	16,431,884,817.44	-15.46	13,380,520,554.27
归属于上市公司股东的净利润	1,234,207,312.91	2,087,757,861.49	-40.88	1,230,080,020.47
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	912,781,183.12	1,407,444,324.49	-35.15	1,149,999,853.24
归属于上市公司股东的净资产	25,757,566,628.15	25,469,400,339.37	1.13	23,449,022,523.16
经营活动产生的现金流量净额	-903,764,003.79	-759,014,629.00		-8,620,767,258.38
基本每股收益（元/股）	0.4440	0.8255	-46.21	0.5210
稀释每股收益（元/股）	0.4440	0.8255	-46.21	0.5210
加权平均净资产收益率（%）	4.55	9.07	减少4.52个百分点	5.67

注：本公司在计算每股收益和净资产收益率时，按照相关规定，已扣除归属于上市公司股东的净利润中其他权益工具（永续债）的股利或利息（包括未宣告发放股利或利息）。

2017年12月25日，公司发行永续中票10亿元，扣除发行费用后计入其他权益工具9.95亿元。2018年5月8日，公司发行永续中票15亿元，扣除发行费用后计入其他权益工具14.93亿元。2018年11月21日，公司发行永续中票15亿元，扣除发行费用后计入其他权益工具14.91亿元。报告期，公司实现归属于上市公司股东的净利润为1,234,207,312.91元，扣除其他权益工具股息影响240,860,000.00元后每股收益为0.4440元，扣除影响后的加权平均净资产收益率为4.55%。

3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3月份)	第二季度 (4-6月份)	第三季度 (7-9月份)	第四季度 (10-12月份)
营业收入	741,744,010.23	2,696,472,315.97	2,370,371,518.30	8,082,273,962.30
归属于上市公司股东的净利润	-694,228,996.66	946,231,753.81	592,989,241.39	389,215,314.37
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-332,694,889.23	912,436,222.93	-40,719,829.58	373,759,679.00
经营活动产生的现金流量净额	-1,118,804,369.17	-1,306,206,855.22	-1,993,870,057.94	3,515,117,278.54

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

4 股本及股东情况

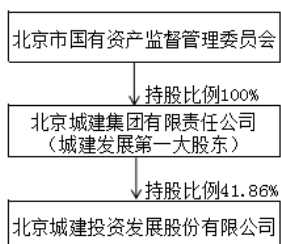
4.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）					58,806		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					59,753		
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）							
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（户）							
前 10 名股东持股情况							
股东名称 （全称）	报告期内 增减	期末持股 数量	比例 （%）	持有有 限售条 件的股 份数量	质押或冻 结情况		股东 性质
					股份 状态	数 量	
北京城建集团有限责任公司	157,443,877	944,663,261	41.86	0	无	0	国有法 人
北京城建投资发展股份有限公司回购专用证券账户	101,843,405	101,843,405	4.51	0	无	0	国有法 人
中国证券金融股份有限公司	-2,849,422	53,516,085	2.37	0	未知	0	国有法 人
周红卫	2,765,520	16,593,121	0.74	0	未知	0	自然 人
丁亚南	2,704,221	16,225,328	0.72	0	未知	0	自然 人
丁素娥	2,696,856	16,181,136	0.72	0	未知	0	自然 人
基本养老保险基金一零零三组合	-385,375	16,055,168	0.71	0	未知	0	其他
徐仁桥	2,656,606	15,939,638	0.71	0	未知	0	自然 人
方英	2,491,050	14,946,301	0.66	0	未知	0	自然 人
苗圣贤	2,445,985	14,675,911	0.65	0	未知	0	自然 人
上述股东 关联关系 或一致行 动的说明	前十名股东中，北京城建集团有限责任公司是北京城建投资发展股份有限公司的控股股东，与其它股东不存在关联关系，也不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人；未知其他股东之间是否存在关联关系，也未知其他股东是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无						

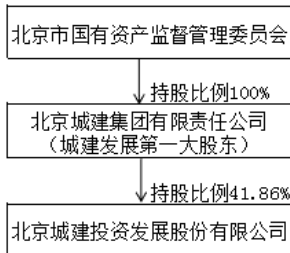
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.4 报告期末公司优先股股东总数及前 10 名股东情况

□适用 √不适用

5 公司债券情况

√适用 □不适用

5.1 公司债券基本情况

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
2015 年公司债券(第一期)	15 城建 01	122402	2015-07-20	2022-07-20	57.83	4.40	按年付息、到期还本	上交所
2020 年公开发行公司债券(第一期)	20 城建 01	163703	2020-07-07	2025-07-09	9.98	3.50	按年付息、到期还本	上交所
20 年定向债务融资工具(第一期)	20 京城投 ppn001	032000947	2020-11-05	2023-11-04	8	4.15	按年付息、到期还本	银行间市场
20 年定向债务融资工具(第二期)	20 京城投 ppn002	032001067	2020-12-18	2023-12-17	10	4.2	按年付息、到期还本	银行间市场
2020 年公司超短期融资券(第三期)	20 京城投 scp003	012004029	2020-12-23	2021-5-12	15	3.59	到期还本付息	银行间市场

5.2 公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

根据“15 城建 01”相关条款,2016 年至 2022 年间每年的 7 月 20 日为上一计息年度的付息日。2020 年 7 月 20 日,公司已兑付“15 城建 01”上一计息年度的利息。

根据“20 城建 01”相关条款,2021 年至 2025 年间每年的 7 月 9 日为上一计息年度的付息日。报告期内未涉及“20 城建 01”付息兑付情况。

根据“20 京城投 ppn001”定向债务融资工具相关条款,期限 3 年,按年付息,到期一次还本。本报告期不涉及还本付息。

根据“20 京城投 ppn002”定向债务融资工具相关条款,期限 3 年,按年付息,到期一次还本。本报告期不涉及还本付息。

根据“20 京城投 scp003”超短期融资券相关条款,期限 140 天,到期一次还本付息。本报告期不涉及兑付利息。

5.3 公司债券评级情况

√适用 □不适用

公司委托联合信用评级有限公司对“15 城建 01”、“20 城建 01”的信用状况进行定期跟踪评级，定期跟踪评级在债券存续期内每年进行一次。

2020 年 5 月 21 日联合信用评级有限公司出具了《北京城建投资发展股份有限公司公司债券 2020 年跟踪评级报告》（联合 [2020]962 号），维持公司主体长期信用等级为 AAA，评级展望为“稳定”；维持公司发行的“15 城建 01”债券信用等级为 AAA。

“15 城建 01”和“20 城建 01”的 2021 年跟踪评级报告预计在公司 2020 年年度报告披露后两个月内在交易所网站、评级机构网站披露。

5.4 公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

√适用 □不适用

主要指标	2020 年	2019 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	78.7	77.17	1.98
EBITDA 全部债务比	0.03	0.03	0.00
利息保障倍数	2.3	4.55	-49.45

三 经营情况讨论与分析

1 报告期内主要经营情况

报告期内公司实现营业收入 138.91 亿元，同比减少 15.46%，实现归属于上市公司股东净利润 12.34 亿元，同比减少 40.88%，公司销售回款 191.91 亿元，同比减少 6.32%。公司主要经营业务情况如下：

全面统筹疫情防控和复工达产。2020 年伊始，受新冠疫情的严重冲击，公司售楼处停业、项目停工，各项工作开局不利，生产经营困难重重。公司以非常之举应对非常之时，第一时间建立战时指挥体系，严格落实“四方责任”和疫情防控要求，自始至终坚持对近 1000 万平方米物业小区、30 万平方米商业、40 余个项目、10 多个办公楼宇实施常态化精准防控，全力守护员工健康安全；选派党员干部下沉社区一线、组织员工紧急献血、积极落实 220 余家中小微企业租金减免工作，展现国企责任担当；未雨绸缪、超前谋划，提前集合调配生产资源，以最快速度重启复工复产、达产达效。

棚改项目取得重大进展。望坛项目经过艰难谈判，整体签约比例突破 99.5%，12 月完成土地整体出让工作，标志着全面转入开发建设阶段；临河项目 B、C 片区资金平衡地块几经波折，实现土地入市价格调整，成功挂牌入市，并于 8 月底全部成交；保定项目实现一期 100%征收和房屋拆除；海子角项目街区控规顺利通过，列入北京市棚改计划；动感花园项目完成了星火站全部房款的回款工作，竣工备案取得突破性进展。

房屋销售逆市上扬。全年工作遵循决战决胜指导原则，洞察行业发展态势，快速转换营销思路，创新营销模式，强化节点管控，通过售楼处一对一现场带客、增加渠道销售、网络 VR 展示推广等方式，实现线上线下双线营销，紧抓后疫情窗口期，全年销售规模、签约回款再创历史新高。

土地拓展再有斩获。通过探索拿地内部比选、深化拿地模式研究、签订专项考核责任书等举措实现土地拓展精准发力，审慎看待规模增速。加大合作力度，新增远洋、旭辉、平安等合作伙伴，合作阵营逐渐扩大。通过招拍挂、联合竞买、法拍、政府专项债等多种方式获得黄山谭家桥南部组团、丰台大瓦窑、临河棚改 C 地块、青岛西郭庄，圆满完成年度投资计划。

产品创新力日益增强。智慧小区、科技小区概念逐步升级，品质导向、客户导向更加坚定，“好产品”的标准更加明确，客户满意度逐年提升。以科技住宅体系为主导的产品研发成果在项目上持续落地，编写《新冠疫情后住宅产品创新设计研究》，持续加大《北京区域住宅产品分级配

置标准》、《住宅设计管控标准手册》在国际社区、望坛新苑等项目的应用。“龙樾”与“国誉府”系列产品在北京持续保持竞争优势。未来金茂府、顺义国誉府等项目户型设计成为引领北京市场主流产品；重庆龙樾生态城、三亚海云府以高品质领跑当地市场。

文旅板块扎实推进。完成《拓展康养产业战略专题研究》、《后疫情时代文旅地产商业模式创新》等课题，开展文旅地产专题交流会。继续加大“引流、引伴、引智、引资”力度。云蒙山公司密切跟进资金平衡地块，景区配套酒店云蒙山居实现正式营业，策划了 34 项主题活动，年累计接待游客 27 万人次，景区影响力持续提升。黄山公司完善地块规划编制，正推进方案报规准备工作。首期商业酒店策划正在进行。

运营管控不断升级。搭建“好运营”指标体系，狠抓快速运营思路落地实施。组织 IRR、ROIC、营销体系管控、合作模式、产品研发与价值挖掘等专题培训，在理论、方法和能力上不断加大知识储备，持续提高公司经营水平。开展房地产项目经济分析，完成 22 个项目后评估，总结亮点、发现不足，不断提升项目运作效率。通过目标成本收益测算、月度动态运营数据、房地产开发项目第三方巡检，智慧成本管控理念不断加强。以第三方评估为常态化机制，过程管控不断加强，工程建设高质量推进。公司近三年新获项目从拿地到开盘平均用时较三年前缩短 189 天。

2 导致暂停上市的原因

适用 不适用

3 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

4 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

2017 年 7 月 5 日，财政部修订并发布了《关于修订印发<企业会计准则第 14 号——收入>的通知》（财会[2017]22 号），根据要求，境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报告的企业自 2018 年 1 月 1 日起施行新收入准则，其他境内上市企业自 2020 年 1 月 1 日起施行新收入准则。

经公司第七届董事会第三十五次会议审批通过，公司自 2020 年 1 月 1 日开始执行新收入准则，根据新旧准则衔接规定，公司根据首次执行该准则的累积影响数调整期初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

5 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

6 与上年度财务报告相比，对财务报表合并范围发生变化的，公司应当作出具体说明。

适用 不适用

本期纳入合并财务报表范围的主体共 43 户，较上期相比，增加 3 户，减少 4 户，其中：

名称	变更原因
黄山京顺投资发展有限公司	投资设立
北京顺城兴达创展科技有限公司	投资设立
北京城建（青岛）投资发展有限公司	投资设立
北京城建兴润置业开发有限公司	终止委托经营
北京腾宇拆迁工程有限责任公司	股权转让
北京城承物业管理有限责任公司	股权出资
北京城建重庆物业管理有限公司	股权出资